

GEMEINDE KIRRWEILER

BEBAUUNGSPLAN "AM SCHLOSS",

TEIL B

BEGRÜNDUNG

**AUFGESTELLT IM AUFTRAG DER
GEMEINDE KIRRWEILER**

KAISERSLAUTERN, 10/2014



MECKLER + PARTNER

ULMENSTRASSE 11 ■ 67661 KAISERSLAUTERN ■ TELEFON 0631/3 51 18 -0

INHALT

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	3
2. Übergeordnete Planungen.....	3
3. Beschreibung des Plangebietes.....	3
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
3.2 Ausgangssituation/Bestand im Plangebiet.....	4
4. Planinhalt und Festsetzungen.....	4
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	4
4.1.2 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB.....	6
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	6
4.3 Hinweise.....	7
5. Verkehrserschließung.....	8
6. Ver- und Entsorgung.....	8

1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Am Schloss“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung bereits vorhandener Baustrukturen sichern. Vom Strukturwandel betroffene Bereiche sollen heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angepasst werden. Der Bebauungsplan hat die Zielsetzung, die Innenentwicklung in der Gebietscharakteristik als Dorfgebiet MD zu stärken. Dabei geht es einerseits um die Umstrukturierung vorhandener Baustrukturen durch Ordnungsmassnahmen, in begrenztem Umfang Neubauten oder bauliche Ergänzungen, andererseits um Entwicklungsperspektiven für Weinbaubetriebe im Gebiet in Abwägung mit öffentlichen Interessen an Grün- und Freiraumstrukturen und dem Schutz landschaftlicher Gegebenheiten.

Obwohl informelle Planungen seit den 1980er Jahren mit Zielvorstellungen der städtebaulichen Entwicklung vorliegen, wurden vor allem in den letzten Jahren starke Veränderungen und Erweiterungen der Bebauung entlang des südlichen Ortsrandes von Kirrweiler ohne ein einheitliches verbindliches Planungskonzept vorgenommen. Diese Entwicklung hat die Gemeinde veranlasst mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schloss“ eine behutsame bauliche Entwicklung des südlichen Ortsrandes zu ermöglichen und städtebaulich zu ordnen.

Weiterhin ist es Ziel, die Kropsbachaue als Grünzug und Kompensationsfläche für die grosse bauliche Dichte im Ortskern Kirrweiler von Bebauung freizuhalten und langfristig zu sichern.

2 Übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan „Am Schloss“ ist unmittelbar aus den Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in seinen Darstellungen und den Aktualisierungen aus 2013 entwickelt worden.

Als informelle Planungen liegen das Dorferwicklungskonzept der Ortsgemeinde Kirrweiler, sowie der Sanierungsrahmenplan aus den 1980er Jahren zugrunde.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des historischen Ortskerns Kirrweiler, im Bereich des ehemaligen Marienschlosses, der Sommerresidenz der Fürstbischöfe zu Speyer, zwischen Ortsbefestigung und Kropsbach und umfasst eine Vielzahl von denkmalgeschützten und denkmalwürdigen Gebäuden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schloss“, umfasst ca. 2,86 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch die Schlossgartenmauer, die Schlossstrasse sowie die Kirchstrasse und durch die nördlichen Flurstücksgrenzen des Flurstücks 79.
- im Osten durch die denkmalgeschützten Gebäude Flurstücke 79/2, 79/3 und 78/3 am Pfarrgarten, durch den Edelhof Flurstücke 78/5, sowie durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 7145/1, 7146/1 und 7146/2.
- im Süden durch den Bebauungsplan „Forstgärten“ sowie durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 7146/2, 7144, 404/5 und 7143,
- im Westen durch die westlich angrenzenden Neubaugebiete aus den 1970er Jahren, durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 7143, 7142 und 404/15.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Ausgangssituation/Bestand im Plangebiet

Es handelt sich bei dem Plangebiet um den Bereich des ehemaligen Wasserschlosses südlich angrenzend an die mittelalterlich bebaute Ortskernlage. Der Bestand im Plangebiet ist einerseits gekennzeichnet durch grössere landwirtschaftliche Betriebe / Weinbaubetriebe, andererseits durch verdichtete, teilweise leerstehende Bausubstanz vor allem entlang der Schlossstrasse, sowie der Kirchstrasse. Durch ungünstige Grundstückszuschnitte mit eingeschränkter Besonnung und Belichtung sind in Teilbereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gegeben, was zu Leerstand geführt hat. Durch entsprechende Ordnungsmassnahmen, Abbruch und Neubebauung soll hier eine zeitgemässe Innentwicklung ermöglicht werden.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Bauland genutzt. Im Süden befinden sich grössere landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Das Gelände weist ein Gefälle von Nord nach Süd auf. Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Grünzug entlang des Krobsbaches.

4 Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die zur Bebauung vorgesehenen, bzw. bereits bebauten Bereiche des Plangebietes werden als Dorfgebiet ausgewiesen. Nicht zulässig sind Nutzungen gemäss BauNVO, § 1 Abs. 5 Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, da in Kirrweiler als Weinbau- und

Fremdenverkehrsgemeinde in dem touristisch relevanten historischen Umfeld der Weinbau im Vordergrund steht. Tankstellen sind nicht zulässig, da diese der Gebietscharakteristik widersprechen. Weiterhin fehlt eine entsprechend frequentierte Erschliessungsstrasse. Zusätzliches Verkehrsaufkommen ist im Plangebiet nicht gewünscht.

Die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Vergnügungsstätten“ werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes um eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung (Weinbau) ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets verhindern.

Im Dorfgebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig. Innerhalb des Schutzstreifens der oberirdischen 20-kV-Leitung ist im Baufeld A ein Vollgeschoss zulässig.

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 BauNVO) sowie die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind Höchstwerte.

Im Baufeld A des Plangebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 sowie die Geschossflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Das Baufenster wird entsprechend dem Schutzstreifen der 20kV-Leitung angepasst.

Im Baufeld B des Plangebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 sowie die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Im Baufeld C des Plangebiets wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 sowie die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Im Baufeld D des Plangebiets wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 sowie die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Im Baufeld E des Plangebiets wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 sowie die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen der charakteristischen ortsüblichen Bebauung, die teilweise durch die regionaltypische Haus-Hof-Bauweise gekennzeichnet ist. Dies bedeutet, dass die Gebäude und Nebenanlagen meist ohne Bauwuch mindestens auf einer Grenze zum Nachbargrundstück errichtet sind. Um diese charakteristische historische Bauform zu sichern sind im überwiegenden Teil des Plangebietes die abweichende Bauweise mit Regelungen zur Grenzbebauung festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

In den im Planeintrag dargestellten Bereichen im westlichen Plangebiet (Baufeld A und B) wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. In den sonstigen Bereichen (Baufeld C und D) wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der Charakteristik der historischen Bebauung stehen die Gebäude mindestens mit einer Gebäudewand auf der vorderen, rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksgrenze. Im Falle von Veränderungen, Abbruch und Neubebauung, ist die Grenzbebauung wie im derzeitigen Bestand wiederherzustellen, es sei denn im Planeintrag sind durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen anderweitige Festlegungen getroffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO). Die Gebäude sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zu errichten.

4.1.2 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB

Die innerhalb des Planbilds ausgewiesene öffentliche Grünfläche südlich des Edelhofes dient als Gemeinbedarfsfläche im Umfeld des Dorfgemeinschaftshauses.

Die innerhalb des Planbilds ausgewiesenen privaten Grünflächen dienen im westlichen und südlichen Planbereich überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB i.V.m. Nr. 24 BauGB). Sie sind von Bebauung freizuhalten.

4.2 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 88 Landesbauordnung aufgenommen. Es werden Festsetzungen bzgl. der Gestaltung der Baukörper und der Freiflächen gemacht. Dadurch soll eine harmonische, an die örtliche Situation angepasste Gestaltung erreicht werden. So sind in den Planbereichen B, C, D und E lediglich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38 - 45° zulässig. Im Planbereich A beträgt die zulässige Dachneigung 25 - 30°. Die festgesetzte Dachneigung in Verbindung mit den Höhenbeschränkungen bei Traufe und Kniestock verhindert gleichzeitig eine Überhöhung der Baukörper, wodurch eine ausgewogene Dachlandschaft sichergestellt wird. Die gestalterischen Festsetzungen sind an die ortstypische Bebauung angepasst.

Für die Dacheindeckung, Dachfarbe wird die Farbpalette naturrot bis braunrot festgelegt. Im Gebiet selbst wie auch im historischen Ortskern ist dies die

überwiegende Farbpalette. Um diese Homogenität zu bewahren wird diese Farbgebung aufgegriffen und für das Plangebiet festgelegt.

Die vorherrschende Fassadengestaltung im Plangebiet wie auch im historischen Ortskern sind Gebäude mit Putzfassaden, in Ausnahmefällen Fachwerk oder Holzkonstruktionen. Diese Fassadengestaltung soll als regional- und ortstypische Gestaltungsform beibehalten werden.

4.3 Hinweise

Denkmalschutz/Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befand sich das Wasserschloss Kirrweiler, die fürstbischöfliche Sommerresidenz der Bischöfe zu Speyer. Seine Lage ist im Planeintrag als Grabungsschutzbereich gekennzeichnet. Fundamentreste der sogenannten Marienburg und der dazugehörigen Ökonomiegebäude, der Schlossmauern, etc. befinden sich noch im Boden. Bei Bautätigkeiten im Bereich des ehemaligen Wasserschlosses ist mit dem Auffinden von historischen Mauer- und Fundamentresten zu rechnen. Beim Auffinden derselben unterliegt dies der Meldepflicht.

Der Bauträger / Bauherr hat die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe GDKE, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese durch die GDKE überwacht und beim Vorfinden historischer Funde diese dokumentiert werden können. Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBL.1978.Nr. 10. Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund (z.B. Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen oder Gegenstände wie Scherben, Steingeräte, usw.) unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Wasserwirtschaft - Bodenschutz

Der Planbereich liegt in der geplanten IIIB Zone des Wasserschutzgebietes 'Benzenloch'.

Bohrungen für Geothermie und Erdwärmesonden innerhalb des Plangebietes sind nicht zugelassen.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme, Kohlenwasserstoffe und Sole "Speyerdorf". Inhaberin dieser Berechtigung ist die Firma GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH, Waldstrasse 39, 49808 Lingen (Ems). Es wird empfohlen, sich mit og. Firma in Verbindung zu setzen.

Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Schutz von Leitungen

Im westlichen Plangebiet befindet sich eine 20-kV-Starkstromfreileitung. Unter dieser sind Schutzabstände von beiderseits 7,50 m einzuhalten. Der Schutzstreifen wurde in das Planwerk übernommen.

Eine Umlegung, Höherlegung oder Erdverkabelung der Starkstromleitung ist von kommunaler Sicht nicht vorgesehen.

Im Plangebiet befinden sich zusätzliche Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung zeichnerisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschliessungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Strassen und Verkehrswesen (FGSV), (Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

5 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Erschliessungsstrassen Schlossstrasse, Kirchstrasse sowie Am Schlossgarten. Die Neuerrichtung oder wesentliche Änderungen der öffentlichen Erschließung sind nicht vorgesehen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die bestehenden Anlagen gegeben. Bei künftigen im Plangebiet zulässigen baulichen Massnahmen handelt es sich lediglich um Abrundungen innerhalb der ortsüblichen, derzeitigen Bebauungsdichte.

Wesentliche Veränderungen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind daher derzeit nicht vorgesehen.

Kaiserslautern, April 2014, fortgeschrieben Okt. 2014

MECKLER+PARTNER
Architekten u. Ingenieure



Dipl.- Ing. Klaus Meckler